

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

“ĶEKAVAS NAMI”

VIDĒJĀ TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA
2019. – 2021. gadam.



Ķekava, 2019

Saturs

1. Ievads	3
2. Vispārīga informācija par sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Ķekavas nami”	3
2.1. Sabiedrības pamatkapitāls un daļas	3
2.2. Sabiedrības vēsture	4
3. Informācija par SIA “Ķekavas nami” biznesa modeli, tai skaitā kapitālsabiedrības produktiem un pakalpojumiem	4
3.1. SIA “Ķekavas nami” struktūra	4
3.2. Darba organizācija	6
3.3. Komunikācija	7
3.4. Tehniskais nodrošinājums	10
3.5. Darbs ar debitoriem	10
3.6. Nekustamā īpašuma apsaimniekošana un pārvaldīšana	11
3.7. Ūdens apgāde un notekūdeņu savākšana	12
3.8. Siltumenerģijas ražošana, tās pārvade un sadale	13
3.9. Citi pakalpojumi	14
4. Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze (SVID analīze)	14
5. Tirgus analīze, konkurentu un klientu apraksts	15
6. Sabiedrības stratēģiskie mērķi un prioritātes	16
7. SIA “Ķekavas nami” veicamie uzdevumi 2019. – 2021.g.	17
8. Kapitālsabiedrības finanšu un nefinanšu mērķi	19
9. SIA “Ķekavas nami” finanšu ieņēmumi 2019. – 2021. g.	20
10. SIA “Ķekavas nami” finanšu izdevumi 2019. – 2021. g.	21
11. Darbības efektivitātes raksturojošie rezultatīvie rādītāji	23
12. Sabiedrības finanšu mērķi	24

1. IEVADS

SIA “Ķekavas nami” vidēja termiņa darbības stratēģija ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti uzņēmuma stratēģiskie mērķi, (t.sk., finanšu un nefinanšu mērķi, veikta kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2019. - 2021.gadā.

Šis dokuments nosaka SIA “Ķekavas nami” turpmākās attīstības virzienus, sadarbības principus un mērķus, sadarbojoties ar Ķekavas novada pašvaldību, iedzīvotājiem un citiem partneriem, īstenojot sabiedrībai deleģētos galvenos darbības virzienus, kā arī kapitālsabiedrības efektīvas pārvaldības principus.

Dokumenta izstrāde veikta pamatojoties, uz Publiskās personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma XII nodaļas 57.pantu.

SIA “Ķekavas nami” stratēģijas izstrādē tiek ievērots kapitālsabiedrības pamata uzdevums – nodrošināt kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, kas ietver efektīvu darba organizāciju, pārdomātu inovāciju ieviešanu un pārskatāmu informācijas sniegšanu.

2. Vispārīga informācija par sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Ķekavas nami”

Sabiedrības nosaukums:	SIA “Ķekavas nami”
Sabiedrības juridiskais statuss:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs:	40003359306
Pievienotās vērtības nodokļa maksātāja reģistrācijas numurs:	LV40003359306
Adrese:	Rāmavas iela 17, Rāmava, Ķekavas novads, LV – 2111
Reģistrācijas datums uzņēmuma reģistrā:	19.09.1997
Reģistrācijas datums Komercreģistrā:	06.02.2004

Sabiedrības galvenie darbības veidi :
(NACE klasifikatora 2. redakcija)

- Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde (36.00);
- Notekūdeņu savākšana un attīrīšana (37.00);
- Elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana (35);
- Ēku uzturēšanas un ainavu kopšanas pakalpojumi (81);
- Cita veida tīrīšanas darbības (81.29);
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20).

2.1. Sabiedrības pamatkapitāls un daļas

- Sabiedrības pamatkapitāls ir 7181773 (Septiņi miljoni viens simts astoņdesmit viens tūkstotis septiņi simti septiņdesmit trīs EUR).
- Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 7181773 (Septiņi miljoni viens simts astoņdesmit viens tūkstotis septiņi simti septiņdesmit trīs) daļās.
- Sabiedrības kapitāldaļas nominālvērtība ir 1 (viens) EUR.
- Ķekavas novada Dome ir 100% Sabiedrības kapitāla daļu turētājs.

2.2. Sabiedrības vēsture

Sabiedrība sākotnēji veidota pārņemot no A/s "Putnu Fabrika "Ķekava" un PS "Ķekava" dzīvojamās mājas (dzīvojamo fondu) un nododot tās apsaimniekošanā pašvaldības uzņēmumam "ĶEKAVA 97". Uzņēmums reģistrēts 1997. gada 19. septembrī. Dibinot tās statuss bija Rīgas rajona Ķekavas pagasta pašvaldības uzņēmums "ĶEKAVA 97".

2004. gada 6. februārī Sabiedrība kā SIA "Ķekavas nami" tika reģistrēta Komercreģistrā. 2009. gada 16. janvārī reorganizācijas rezultātā Sabiedrībai tika pievienota SIA "Olekte". 2017. gada 5. jūlijā reorganizācijas rezultātā Sabiedrībai tika pievienota SIA "Līves-2".

Apsaimniekojamo māju kopējā platība pārsniedz 125000 m². Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā šobrīd ir 60 daudzdzīvokļu mājas Ķekavas novada Ķekavas pagastā un Daugmales pagastā. Kopējais klientu (dzīvokļu) skaits ir 2 612.

Līdz šim īstenotie ES līdzfinansēti projekti:

1. Ūdenssaimniecības attīstība Ķekavā, I. kārtā. (2008. gads, Kohēzijas fonds)
2. Ūdenssaimniecības attīstība Ķekavā, II. kārtā. (2014. gads, Kohēzijas fonds)
3. Ūdenssaimniecības pakalpojumu attīstība Ķekavā, III. kārtā. (2015. gads, Kohēzijas fonds)
4. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ķekavā, Gaismas ielā 19, K3 siltumnoturības uzlabošanas pasākumu veikšana. (2014. gads, ERAF)
5. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Straumes" Ķekavā, Nākotnes ielā 12 siltumnoturības uzlabošanas pasākumi. (2015. gads, ERAF)
6. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Tērces" Ķekavā, Nākotnes ielā 14 siltumnoturības uzlabošanas pasākumi. (2016. gads, ERAF)

3. Informācija par SIA "Ķekavas nami" biznesa modeli, tai skaitā kapitālsabiedrības produktiem un pakalpojumiem

3.1. SIA "Ķekavas nami" darba organizācija

- SIA "Ķekavas nami" izpildinstitūcija ir Valde. Valdi ieceļ Dalībnieku sapulce.
- Valdes locekļi vada un pārstāv Sabiedrību kopīgi.
- Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Ķekavas nami" Valdes locekļu tiesības, pienākumi un atbildība, papildus ārējos normatīvajos aktos noteiktajam, ir definēti kapitālsabiedrības Valdes reglamentā, kas, saskaņā ar labas pārvaldības un atklātuma principu, ir publiski pieejams Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Ķekavas nami" centrālajā ofisā Rāmas ielā 17, Rāmas, Ķekavas novadā.

Administrācija – kuras sastāvā ietilpst valdes locekļi, sastāv no speciālistiem, kuri ir tiešā Valdes pakļautībā un dalās:

Klientu daļa – nodrošina klientu apkalpošanu Sabiedrības birojā un klientu centros (KAC).

Klientu daļa veic sekojošas, Sabiedrībai un klientiem nozīmīgas funkciju – ikdienas darbu ar klientiem un darbu organizēšanu apsaimniekojamās un pārvaldāmās mājās, iedzīvotāju kopsapulču organizēšanu, aptauju un lēmumu pieņemšanas procedūru organizēšanu, būvju apsekošanu, remontdarbu plānošanu, organizēšanu un izpildes kontroli, namiem piegulošo teritoriju sanitārās uzkopšanas nodrošināšanu u.c. no namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izrietošas darbības.

Grāmatvedība - kopā ar sabiedrības Valdi atspoguļo visus sabiedrības saimnieciskos darījumus, faktus vai notikumus, kas rada pārmaiņas sabiedrības mantas stāvoklī – veic finanšu grāmatvedības: pamatlīdzekļu, noliktavas, kases, bankas, debitoru, kreditoru, darba algu un nodokļu uzskaiti, kā arī analizē finanšu datus, sagatavo finanšu pārskatus un organizē apsaimniekojamo māju finanšu uzskaiti, sagatavo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes, aprēķina maksu par namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sagatavo pārskatus par māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas izlietojumu pārskata gadā.

Tehniskā daļa – veic remontdarbus būvēs, nodrošina avārijas dienesta funkcionēšanu, vada projektus, tai skaitā kopā ar sabiedrības Valdi, organizē ES finanšu līdzekļu piesaisti namu energoefektivitātes paaugstināšanas procesiem, piesaista Sabiedrībai nepieciešamos ārpakalpojumus, vada darba drošības sistēmu Uzņēmumā, veic ūdenssaimniecības un siltuma apgādes sistēmas vadību un uzraudzību.

Uzņēmuma apsaimniekošanā esošo būvju uzturēšanas darbi, tehniskās apkopes un remontu pamatā tiek veikti ar Sabiedrības pašu resursiem. Nepieciešamības gadījumos tiek slēgti uzņēmuma līgumi ar piesaistītajiem darbu veicējiem.

Būvdarbu uzraudzību un kontroli veic atbildīgie būvdarbu vadītāji, kuri sertificēti ēku būvdarbu vadīšanā un būvuzraudzībā, kā arī ūdensapgādes, kanalizācijas, siltumapgādes un ventilācijas sistēmu būvmontāžas darbu vadīšanā un būvuzraudzībā.

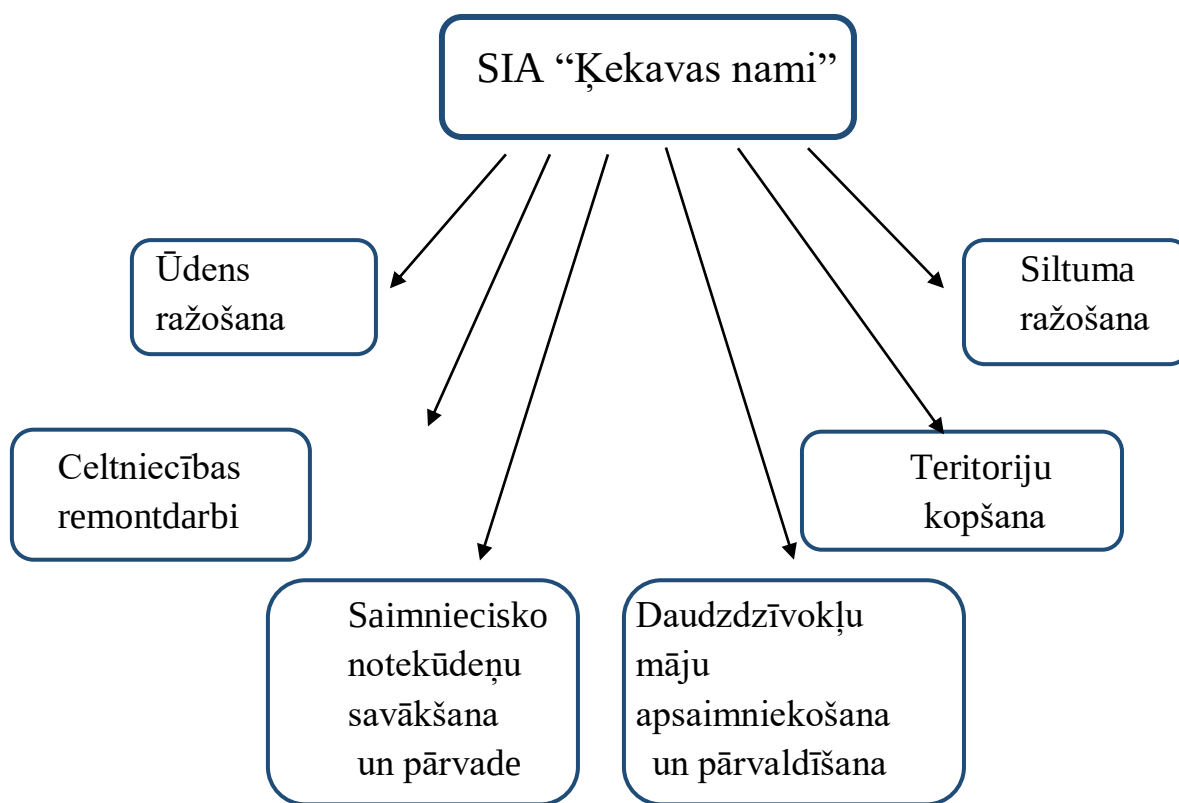
Juridiskais dienests – organizē un vada likumdošanas ievērošanu sabiedrībā konsultējot (informējot) darbiniekus un klientus juridiskajos jautājumos, gatavo dokumentus un pārstāv sabiedrību tiesā parādu piedziņas jautājumos.

Juridiskā dienesta nozīmīga funkcija ir līgumu izstrāde, to izstrādes organizēšana un izpildes uzraudzība. Pirmkārt, tas attiecas uz pārvaldīšanas līgumiem, sekundāri – uz Sadarbības līgumiem ar uzņēmumiem, kas nodrošina komunālos pakalpojumus, veic remonta un cita rakstura darbus apsaimniekojamās un pārvaldāmajās mājās.

Augstāk minēto līgumu slēgšanas pamatā ir dzīvokļu īpašnieku kopību lēmumi, par kuriem atzinumus dod Sabiedrības juridiskā daļa.

Uzņēmuma juridiskais dienests veic parādu piedziņu.

3.2. SIA “Ķekavas nami” struktūra



Uzņēmuma organizācijas struktūra

Katrs darbinieks, kurš iecelts amatā konkrētas darbības veikšanai, ir atbildīgs par uzticētā darba kvalitatīvu izpildi. Lai to nodrošinātu, katrai konkrētai darbības nozarei tiek iecelts atbildīgais darbinieks, no kura arī tiek prasīts par paveikto un no kura arī tiek prasīts uzrādīt darbības rezultātus.

Daudzdzīvokļu māju apsaimniekošana – vada un organizē namu pārvaldnieks, kuram palīdz teritorijas pārzinis, administrators un vecākais meistars. Namu pārvaldniekam jākoordinē sekojošu darbinieku pienākumu izpilde:

1. sētnieku;
2. galdnieku;
3. elektriķu;
4. atslēdznieku;
5. sezonas strādnieku.

Teritorijas pārzinim ir jānovērtē sētnieku un citu darbinieku padarītā darba kvalitāte, kas attiecas uz teritorijas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

Celtniecības remontdarbi – vada un organizē inženieris, kuram palīdz namu pārvaldnieks un vecākais meistars. Nolemjot kurš darbs ir primārai un kurš sekundārs, attiecīgajam speciālistam tiek uzdots darba uzdevums, par kuru tas darba diena beigās sniedz atskaiti.

Sanitārtehniskie darbi – organizē un vada vecākais meistars, kuram padoti santehniķi, palīgstrādnieki, dežurējošie santehniķi (gadījumā, ja ārpus darba laika rodas avārijas situācijas) un metinātājs.

Saimniecisko notekūdeņu savākšana – organizē un vada vecākais meistars, kuram pakļauti sanitārtehiņi, palīgstrādnieki dežurējošie sanitārtehiņi (gadījumā, ja ārpus darba laika rodas avārijas situācijas).

Ūdens ražošana – organizē un vada galvenais inženieris, kura pakļautībā ir atslēdznieki, santehniķi, metinātāji un palīgstrādnieki, kas nodrošina uzņēmuma apsaimniekojamā zonā augstā ūdens piegādi.

Siltuma ražošana – to organizē un vada galvenais inženieris, kura pakļautībā ir atslēdznieki, metinātāji, santehniķi un automātiķis, kas nodrošina Uzņēmuma apsaimniekojamā zonā karstā un augstā ūdens piegādi.

Teritoriju kopšana – to organizē un vada teritoriju pārziņi, kura pakļautībā ir traktoristi un dažādu darbu strādnieki.

Uz 2019. gada 1. janvāri SIA “Ķekavas nami” strādā 95 darbinieki, no tiem 15 administratīvie darbinieki, 80 strādnieki un sētnieki/apkopēji.

3.3. Komunikācija

Iekšējā komunikācija:

Iekšējā komunikācija Uzņēmumā tiek nodrošināta izmantojot sekojošas datorprogrammas: Grāmatvedības uzskaites datorprogramma ZZ Dati un māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas programma WinNAMS, kurās tiek kārtota finanšu grāmatvedība, namu apsaimniekošanas grāmatvedība, lietvedība, klientu vadība un tiek nodrošināta savstarpējā ikdienas darba jautājumu risināšana starp darbiniekiem. Aktuālās datorprogrammas ir galvenie instrumenti darbu organizēšanā, jo tajās notiek pilna informācijas aprīte – ievietoti nepieciešamie dokumenti, uzdoti un kontrolēti darba uzdevumi, kontrolēta to izpilde, saglabāta informācija par mājām (mājas lietas), klientu rēķiniem, par noslēgtajiem līgumiem, parādiem un to piedziņas procesu virzību, sarakste par visiem Sabiedrības darbības jautājumiem u.c.

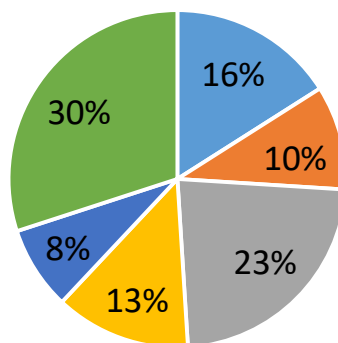
Ārējā komunikācija:

Komunikācija ar klientiem un sadarbības partneriem notiek izmantojot šādus informācijas kanālus:

1. Tikšanās ar klientiem klātienē uzņēmuma telpās. Darbinieki klientiem sniedz priekšstatu par visu sabiedrību un tā pakalpojumu kvalitāti. Tiek pieņemti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, aprēķinu kārtību, slēgti līgumi, novirzīti klienti pie atbildīgajiem speciālistiem.
2. Sarakste. SIA “Ķekavas nami” ir apjomīga dokumentu plūsma. Sarakste notiek ik dienas gan ar klientiem, gan dažādām iestādēm, organizācijām, uzņēmumiem. Kapitālsabiedrībā ir izstrādāti lietvedības noteikumi, kuros noteikta dokumentu saņemšanas, dokumentu virzības, atbilžu nosūtīšanas kārtība un kontrole, dokumentu noformēšanas prasības.
3. Telesakari. Lielākā daļa komunikācija ar klientiem notiek telefoniski. Klienti zvana, lai noskaidrotu vispārīgu informāciju, kontaktinformāciju, lai saņemtu atbildes par rēķiniem, ziņotu skaitītāju rādījumus, pieteiktu nepieciešamos remontdarbus, izteiktu pretenzijas, izteiktu pateicības u.tml. Klienti telefoniski risina jautājumus gan ar KAC darbiniekiem, gan namu pārziņiem un tehnisko personālu. Klientu apkalpošanas kvalitātes uzlabošanai tiek nodrošināta sarunu ieraksta funkcija kā arī Ķekavas novada pašvaldības bezmaksas informatīvais tālrunis.
4. E-pasts. Klientiem ir iespēja regulāri saņemt rēķinu e-pastā, nosūtot iesniegumu uz kapitālsabiedrības e-pastu: nami@kekavasnami.lv uzdot sev interesējošus jautājumus un saņemt atbildi uz iesniegumā norādīto e-pastu.

5. Pakalpojumu rēķini un tajos ietvertā papildus informācija. Pakalpojuma rēķinos tiek iekļauta dzīvokļa īpašniekam aktuālā informācija, piemēram, paziņojumi par norēķinu kārtības maiņu, par laiku un vietu, kur var iepazīties ar aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas tāmi nākamajam kalendāra gadam un, kur var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, u.c.
6. Dzīvokļu īpašnieku vai iedzīvotāju kopsapulces, kurās klienti tiek informēti par daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem, par apsaimniekošanas jautājumiem, ūdenssaimniecības infrastruktūras attīstības jautājumiem. Tiek pieņemti dzīvokļu īpašnieku lēmumi par turpmāk veicamajām māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbībām. Tiek veiktas daudzdzīvokļu māju tehniskās apsekošanas, t.sk. komunikācija ar dzīvokļu īpašniekiem.
7. Elektroniskā saziņa. Mājas lapa - www.kekavasnami.lv, kur ir visa aktuālā informācija par sabiedrību, ēku renovāciju, nozari regulējošiem normatīviem aktiem, kā arī skaidrojumi, aktualitātes, iepirkumi u.c.
8. Informācija Ķekavas novada pašvaldības mājas lapā<https://kekava.lv/pub/un> Ķekavas novada Facebook lapā <https://www.facebook.com/KekavasNovads>.

Sadalījums pa ārējās komunikācijas veidiem, %



- Klātienē (klientu apkalpošanas centros)
- Rakstiski
- Telefoniski
- Dzīvojamo māju īpašnieku kopsapulcēs, veicot apsekošanas vai remontdarbus
- Gatavojot informatīvas un izglītojošas publikācijas, skaidrojumus
- Elektroniski (saziņai un informācijas sniegšanai)

Klientu apkalpošanas centri :

Klientu apkalpošanas centru Valdlaučos, Ķekavā, Rālavā un Daugmalē darbinieki klientiem sniedz priekšstatu par Sabiedrību, t.sk. sniegto pakalpojumu klāstu un kvalitāti. Tiek pieņemti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, to izrakstīšanas kārtību, nepieciešamības gadījumos tiek piesaistīti atbildīgie speciālisti.

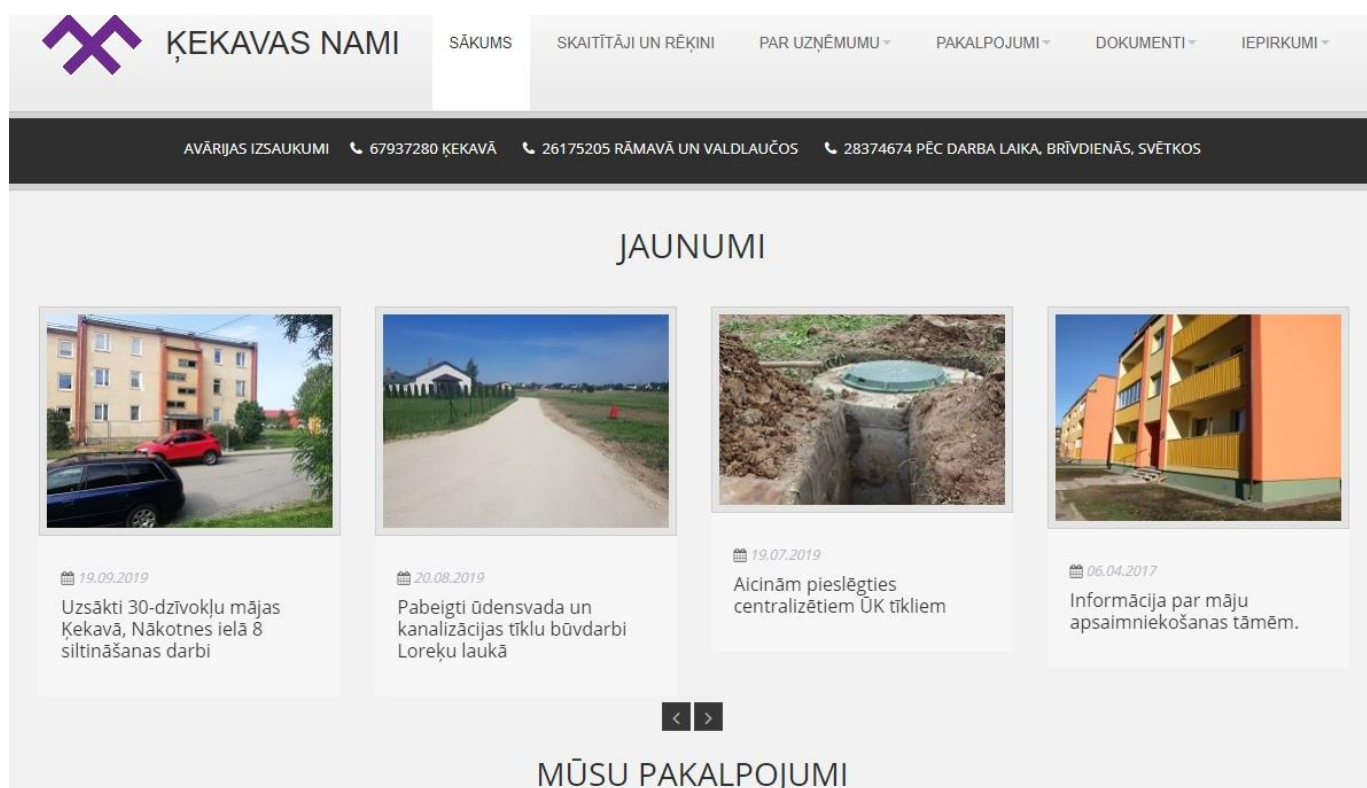
Tiešā informēšana:

Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošās ēkas uzrauga tehniskie speciālisti, kuri pārzina situāciju tajās un koordinē aktuālos darbus, t.sk. veic vizuālo apsekošanu, defektu konstatāciju, informē dzīvokļu īpašnieku kopību, kura pieņem lēmumu par turpmāk veicamajām darbībām. Ja ēkās ir nepieciešams veikt remontdarbus un to tieši vai pastarpināti ir akceptējusi dzīvokļu īpašnieku kopība, darba izpildei tiek piesaistīti tehniskās daļas darbinieki.

Elektroniskā saziņa:

Sabiedrība elektroniski ir nodrošinājusi klientus, un jebkuru ieinteresētu personu, ar publiski pieejamu mājaslapu - www.kekavasnami.lv (vizualizācija 3. att.), kur ir visa aktuālā informācija par Sabiedrību – pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošām mājām, ēku renovāciju, nozari regulējošiem normatīviem aktiem, kā arī skaidrojumi, aktualitātes, iepirkumi u.c.

Sabiedrības portāls



3. att. Sabiedrības mājaslapa

Būtisks klientiem elektroniskās saziņas jomā ir Sabiedrības portāls www.kekavasnami.lv, kurā pierēģistrējoties, iegūst informāciju gan par savu dzīvokli un māju, gan pieejamiem rēķiniem un veiktajiem maksājumiem. Klientiem ir iespējas ziņot skaitītāju rādījumus, kā arī iepazīties ar aktuālo mājas finanšu situāciju, tai skaitā, parādiem. Klientiem ir iespēja regulāri saņemt rēķinu e-pastā.

3.4. Tehniskais nodrošinājums

Sabiedrībai ir 4 klientu apkalpošanas centri: Ķekava (Gaismas iela 19 k-8), Rāmava (Rānavas iela 17), Valdlauči (Meistaru iela 37), Daugmale (“Salnas”).

Sabiedrībā ir pastāvīgi 24 stundas diennaktī strādājošs avārijas dienests. Lai nodrošinātu operatīvu darbību, Sabiedrībā ir dažāda pielietojuma transportlīdzekļi:

- vieglās automašīnas klientu daļas darbības nodrošināšanai (namu pārziņi, tehniskie speciālisti, projektu vadība, administrācija u.c.);
- tehniskās daļas remontbrigāžu vajadzībām ir vieglās automašīnas, mazgabarīta kravas transporta līdzekļi, speciālā remont tehnika;
- tehniskās daļas speciālais transports – traktori, zāles pļāvēji, teritorijas kopšanas speciālā tehnika.

Katra remontbrigāde atsevišķi ir nodrošināta ar profesionāliem rokas instrumentiem atbilstoši tās darbu specifikai – t.sk. metināmās iekārtas, ģeneratori, perforatori, urbjmašīnas, akumulatoru urbjmašīnas un skrūvgrieži, kā arī speciālie instrumenti santehnikas un galdniecības darbu veikšanai. Visa tehnika un instrumenti tiek uzglabāti apsargājamās telpās, kur arī tiek veiktas nepieciešamās tehniskās apkopes.

3.5. Darbs ar debitoriem

Parādu apzināšanu, atgūšanas iespēju riska pakāpes noteikšanu, atgūšanas ekonomiskās lietderības izvērtēšanu organizē un vada Sabiedrības juridiskā daļa.

Uzņēmuma debitori tiek iedalīti trijās kategorijās: apsaimniekošanas klienti, pakalpojumu klienti un nomnieki. Katram debitoram tiek piešķirta parādu piedziņas klasifikācija, atbilstoši statusam parādu piedziņas procesā, parāda ilgumam un veiktajām aktivitātēm.

Parādu piedziņa darbā ar debitoriem tiek sadalīta sekojošos procesos:

- 1) ārpus tiesas parādu piedziņas process;
- 2) tiesvedības process;
- 3) piespiedu parāda piedziņas process.

Visi šie procesi ir saistīti. Ja pirmajā procesā parādu piedziņa ir bijusi neveiksmīga, tad tiek uzsākts otrais process. Ja pēc otrā procesa parāds vēl nav nomaksāts, tad tiek uzsākts trešais.

Katrā no parādu piedziņas procesiem tiek veiktas sekojošas darbības:

- Ārpus tiesas parādu piedziņas process – līgumu un vienošanos slēgšana ārpus tiesas, to kontrole, zvanu pieņemšana, brīdinājumu sagatavošana, izsūtīšana, telefonakcijas, darbs ar parādu piedziņas aģentiem.
- Tiesvedības process – prasības pieteikumu un citu dokumentu sagatavošana un iesniegšana tiesās, pārstāvība tiesās, pārrunas tiesvedību laikā, izpildu dokumentu nodošana parādu piedziņas speciālistam.
- Piespiedu parāda piedziņas process – Līgumu un vienošanos slēgšana pēc tiesvedības, un to kontrole, tiesas spriedumu/lēmumu izpildes nodrošināšana, kontrole un uzraudzība, sadarbība ar tiesu izpildītājiem, izsoļu rīkošana utt.

Parādu piedziņas speciālista pienākumos ietilpst arī debitoru uzraudzība un kontrole Maksātnespējas / tiesiskās aizsardzības procesos un Mantojumu lietās, kontrolējot to izsludināšanu, lai laicīgi pieteiktu kreditoru prasījumus / pretenzijas.

SIA “Ķekavas nami” esošās situācijas darbības raksturojums

SIA “Ķekavas nami” galvenie uzdevumi pakalpojumu sniegšanā Ķekavas un Daugmales pagastā ir ēku uzturēšana un ainavas kopšana, nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana, ūdens ieguve, attīrīšana un piegāde, notekūdeņu savākšana un pārvade, siltuma

ražošana, pārvade un sadale Ķekavas un Daugmales pagastā. SIA „Ķekavas nami”, kā Sabiedrisko pakalpojumu sniedzējs Ķekavas novada Ķekavas un Daugmales pagastu teritorijās, siltumapgādes un ūdenssaimniecības pakalpojumu jomā atrodas dominējošā stāvoklī, tā ir pakļauta Konkurences likuma prasībām. Saskaņā ar Konkurences likuma 13.panta nosacījumiem jebkuram tirgus dalībniekam, kas atrodas dominējošā stāvoklī, ir aizliegts jebkādā veidā ļaunprātīgi to izmantot Latvijas teritorijā. Pamatojoties uz Konkurences likuma prasībām, sabiedrība kā Sabiedrisko pakalpojumu sniedzējs ar visiem klientiem slēdz ekvivalentus līgumus, neradot kādam tirgus dalībniekam labvēlīgākus vai nelabvēlīgākus nosacījumus.

Sabiedrībai ir noslēgts līgums ar Ķekavas novada pašvaldību par zaļo zonu, ceļu un laukumu uzturēšanu (sakopšanu) Ķekavas novada administratīvās teritorijas daļā.

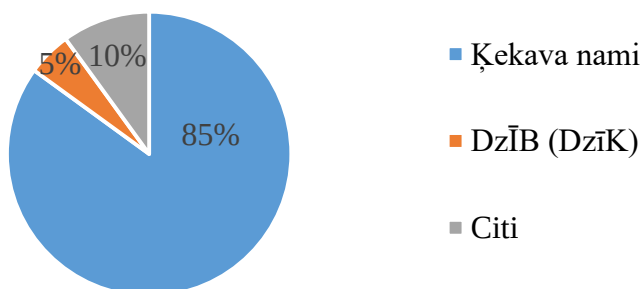
3.6. Nekustamā īpašuma apsaimniekošana un pārvaldīšana

SIA “Ķekavas nami” īsteno Ķekavas novada pašvaldības deleģēto funkciju - uzturēt pašvaldības dzīvojamo fondu un sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā.

Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā šobrīd ir **60** daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ķekavas un Daugmales pagastos. Kopējais klientu (dzīvokļu) skaits tajās pārsniedz 2600. Apsaimniekojamo māju kopējā platība pārsniedz 120000 m². Pakalpojumi tiek sniegti gan Ķekavas pašvaldības pārziņā esošām mājām, gan atsevišķām dzīvokļu īpašnieku kopībām vai biedrībām.



Ķekavas novada Ķekavas un Daugmales pagastu daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas nozares sadalījums



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Ķekavas nami” ir lielākais nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas uzņēmums Ķekavas novadā.

3.7. Ūdens apgāde un notekūdeņu savākšana

SIA “Ķekavas nami” apgādā ar dzeramo ūdeni daudzdzīvokļu un individuālās mājas un juridiskās personas Ķekavas un Daugmales pagastos Ķekavas novadā. Sabiedrība veic ūdens ražošanu, piegādi kā arī notekūdeņu savākšanu un transportēšanu. Uzņēmumam ir četras autonomas ūdensapgādes sistēmas Ķekavā, Katlakalnā, Valdlaučos un Daugmalē. Procentuāli lielāko daļu no patērētājiem sastāda daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji (75%), tad seko individuālo māju iedzīvotāji /mājsaimniecības/ (15%) un juridiskās personas (10%). Gada patēriņš ir ~325 000 m³. 240 000 m³ dzeramā ūdens saražo SIA “Ķekavas nami”, 85 000 m³ tiek iepirkti no SIA “Rīgas ūdens”.

Kanalizācijas notekūdeņus uzņēmums pamatā transportē uz SIA “Rīgas ūdens” kanalizācijas kolektoru Rīgā. Vidējais novadīto notekūdeņu apjoms pārsniedz 900000 m³ gadā. Uzņēmums kanalizācijas notekūdeņus no Ķekavas līdz Rīgai transportē ar sešu pārsūkņēšanas staciju palīdzību (Tērču, Gaismas, Putnu Fabrika, Lakstīgalas, Sviķuļu, Valdlauču).

Orientējošais ūdensapgādes tīklu kopējais garums ir ~ 61.9 km, kanalizācijas tīklu ~ 76.3 km. Vienlaicīgi tiek ekspluatētas 32 lokālās notekūdeņu savācošās kanalizācijas sūkņu stacijas. Visām sūkņu stacijām ir nodrošināta centralizēta uzraudzība un vadība no dispečer punkta Odukalnā.



3.8. Siltumenerģijas ražošana, tās pārvade un sadale

SIA “Ķekavas nami” ražo un piegādā klientiem siltumenerģiju nodrošinot tās pārvadi un sadali Ķekavas pagastā. Procentuāli lielāko siltuma patērētāju daļu sastāda daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji (85%), tad pašvaldības iestādes /skolas, bērnudārzi utt./(10%) un citas juridiskās personas (5%). Kopējā daudzdzīvokļu māju apkurināmā platība sastāda vairāk kā 100 000 m². Vienlaicīgi Sabiedrība piegādā siltumu piecām skolām, četriem bērnu dārziem, trijām kultūras iestādēm.

SIA “Ķekavas nami” apkalpo divdesmit četras katlu māju ar kopējo uzstādīto siltuma jaudu 18.93 MW. Uzņēmuma īpašumā atrodas vienpadsmit katlu mājas, no tām divas pakļautas MK noteikumu Nr. 138 prasībām. Siltumenerģijas ražošanai tiek izmantota dabas gāze, kuras patēriņš gadā sastāda vidēji 3,05 milj. m³. Siltuma zudumi vidēji trasē ir 11%. Siltumtrašu kopgarums sastāda 2,3 km.

3.9. Citi pakalpojumi

SIA “Ķekavas nami” sniedz nekustamā īpašuma nomas pakalpojumus, traktortehnikas iznomāšanas pakalpojumus, sniega tīrīšanas pakalpojumus, zāles pļaušanas pakalpojumus iedzīvotājiem un citiem apsaimniekotājiem.

4. Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu analīze (SVID analīze)

Stiprās puses

- Vairāk kā 20 gadu pieredze dzīvojamā un nedzīvojamā fonda apsaimniekošanā;
- Pietiekošs dzeramā ūdens resurss ūdensgūtves;
- Daudzu gadu pieredze Ķekavas novada teritorijas uzturēšanā un labiekārtošanā;
- Darbinieku pieredze un profesionalitāte;
- Konstruktīva sadarbība ar Ķekavas novada pašvaldību.

Vājās puses

- Atsevišķu ūdensvada un kanalizācijas tīklu fiziskais nolietojums;

- Apsaimniekoto namu fiziskais nolietojums un vājā energoefektivitāte;
- Ūdens zudumi avāriju rezultātā vecajos ūdensvada tīklos;
- Lietus ūdens notek sistēmu neesamība atsevišķās teritorijās, kā rezultātā daļa lietus ūdens nokļūst notekūdeņu savākšanas sistēmā;
- Kvalificēta darbaspēka nepietiekamība remontdarbu un tehnisko apkopju veikšanai.

Iespējas

- ES un pašvaldības finansējuma piesaiste ūdensapgādes un notekūdeņu tīklu paplašināšanai;
- Daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes pasākumu īstenošana ar ES līdzfinansējumu;
- Pakalpojumu sniegšanas efektivitātes paaugstināšana;
- Sabiedrības informēšanas līmeņa paaugstināšana.

Draudi

- Pakalpojuma saņēmēju maksātspēja, parādniķu skaita palielināšanās;
- Rūpniecisko pakalpojuma saņēmēju skaita samazināšanās, ņemot vērā uzņēmējdarbības vides turpmākās attīstības perspektīvas;
- Pakalpojumu tarifu paaugstināšanās, ņemot vērā SIA "Rīgas ūdens ietekmējošos faktoros un izmaksu iespējamo pieaugumu (elektroenerģija, gāze, degviela, nodokļi);
- Nepieciešamo resursu, tehnisko līdzekļu, darba samaksas ārpakalpojumiem un būvmateriālu cenu paaugstināšanās (cenu kāpums daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektos un ūdenssaimniecības pakalpojumu paplašināšanas projektos);
- Kvalificētu speciālistu skaita turpmāka samazināšanās kapitālsabiedrībā un valstī kopumā;
- Nodokļu politika valstī. Dažādu nodokļu paaugstināšana palielina izmaksas sniegtajiem pakalpojumiem;
- Atsevišķu īpašumā vai pārvaldīšanā esošu ēku un komunikāciju tīklu fiziska nolietošanās un tehniskā stāvokļa pasliktināšanās un finanšu līdzekļu nepietiekamība to atjaunošanai.

5. Tirgus analīze, konkurence un klientu apraksts

SIA "Ķekavas nami" ir licencēts ūdenssaimniecības pakalpojumu un siltuma ražošanas uzņēmums, kam noteiktas tiesības sniegt centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas un siltuma ražošanas sabiedriskos pakalpojumus Ķekavas novada teritorijā. SIA „Ķekavas nami”, kā Sabiedrisko pakalpojumu sniedzējs Ķekavas novada Ķekavas un Daugmales pagastu teritorijās, siltumapgādes un ūdenssaimniecības pakalpojumu jomā atrodas dominējošā stāvoklī, tā ir pakļauta Konkurences likuma prasībām. Saskaņā ar Konkurences likuma 13.panta nosacījumiem jebkuram tirgus dalībniekam, kas atrodas dominējošā stāvoklī, ir aizliegts jebkādā veidā ļaunprātīgi to izmantot Latvijas teritorijā. Pamatojoties uz Konkurences likuma prasībām, sabiedrība ar visiem sabiedrisko pakalpojumu lietotājiem slēdz ekvivalentus līgumus, neradot kādam tirgus dalībniekam labvēlīgākus vai nelabvēlīgākus nosacījumus.

Tāpat SIA “Ķekavas nami” ir uzņēmums, kas šobrīd saskaņā ar likumiem “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu”, kā arī pamatojoties uz ar Ķekavas novada pašvaldību noslēgto deleģēšanas līgumu, nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Dzīvokļu īpašniekiem ir iespējams brīvajā tirgū izvēlēties mājas apsaimniekotāju. Tāpat iespējams dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrības, kas pašas veic daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Galvenie klienti

1. Fiziskās personas (iedzīvotāji).

Daudzdzīvokļu māju un privātmāju iedzīvotāji ir galvenā SIA “Ķekavas nami” klientu grupa, kas kopā aglomerācijā Ķekava – Valdlauči aptver ~ 14 000 iedzīvotājus.

2. Juridiskās personas (uzņēmumi).

Uzņēmēji, kam SIA “Ķekavas nami” sniedz dažādus pakalpojumus. Lielākais – AS “Putnu fabrika Ķekava”, no kura SIA “Ķekavas nami” uz Rīgas pilsētas attīrīšanas būvēm pārvada vairāk kā 400 000 m³ kanalizācijas notekūdeņus gadā.

3. Pašvaldības iestādes.

Atsevišķa un nozīmīga SIA “Ķekavas nami” klientu grupa ir Ķekavas dome un tās izveidotās struktūrvienības (pašvaldības iestādes), kuras atrodas Ķekavas novada administratīvajā teritorijā (piemēram, visas Ķekavas pagastā esošajās skolas, pirmskolas izglītības iestādes, Kultūras nami, Ķekavas sporta aģentūra utt.).

6. Sabiedrības stratēģiskie mērķi un prioritātes

SIA “ĶEKAVAS NAMI” STRATĒĢISKIE MĒRĶI 2019.-2021.g.

1. Nodrošināt klientiem drošu, kvalitatīvu, videi draudzīgu un ilgtspējīgu pakalpojumu sniegšanu daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas un uzturēšanas, centralizētas siltumapgādes, centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanas un teritoriju uzturēšanas jomās Ķekavas novada Ķekavas un Daugmales pagastu teritorijās.

Mērījumi: klientu skaita pieaugums; finanšu apgrozījuma pieaugums; klientu novērtējums par sabiedrības darbību.

2. Nodrošināt sabiedrības konkurētspēju, piemērojot mūsdienīgus pārvaldības principus un paaugstinot personāla kvalifikāciju, profesionalitāti un pieredzi.

Mērījumi: kvalifikācijas celšanas kursi (skaits) tehniķiem, meistariem, metinātājiem, atslēdzniekiem u.c. speciālistiem; realizētie pasākumi (skaits) pārvaldes principu ieviešanā un personāla prasmju attīstīšanā; jaunu profesionālus speciālistu (skaits) piesaistīšana.

3. Piedalīties uzņēmuma īpašumā un apsaimniekošanā esošo ēku energopārvaldības sistēmas izstrādē, tajā skaitā nepieciešamo datu apstrādē un uzkrātās informācijas sistematizēšanā.

Mērījumi: izstrādāta uzņēmuma pārziņā esošo ēku energopārvaldības sistēma, ieviesta sistēma konkrētās ēkās;

4. Nodrošināt kvalitatīvu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nosakot katrai mājai

uz aprēķiniem balstītu māju apsaimniekošanas maksu, atbilstoši faktiskajiem apsaimniekošanas izdevumiem un mājas uzkrājumu veidošanu.

Mērījumi: Plānoto apsaimniekošanas tāmju atbilstība faktiskajām apsaimniekošanas izmaksām.

5. Paaugstināt klientu apkalpošanas kvalitāti, ieviešot jaunas interneta vides tehnoloģijas ūdens skaitītāju rādījumu attālinātai nolasīšanai un maksājumu apmaksas veikšanai.

Mērījumi: uzstādīto attālināti nolasāmo ūdens skaitītāju skaits; elektroniski veikto pakalpojumu apmaksas rēķinu skaits.

6. Paaugstināt klientu apkalpošanas kvalitāti, uzlabojot un pilnveidojot komunikāciju ar klientiem un palielinot iedzīvotājiem sniegtās informācijas apjomu.

Mērījumi: samazināts klientu sūdzību skaits; palielināts sniegtās informācijas apjoms.

7. Atbalstīt daudzdzīvokļu māju nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku biedrībām.

Mērījumi: pārvaldīšanā nodoto daudzdzīvokļu māju skaits.

8. Uz dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma pamata īstenot Eiropas Savienības līdzfinansētus projektus apsaimniekojamo daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanai.

Mērījumi: īstenoto projektu skaits; piesaistītais ES līdzfinansējums; siltumenerģijas patēriņa samazinājums ēkā.

9. Attīstīt videi draudzīgu, efektīvu siltumenerģijas ražošanu un pārvadi par uz ekonomiskiem aprēķiniem balstītu un iedzīvotājiem izdevīgu siltumenerģijas tarifu. Katlu māju un siltumtrašu rekonstrukcija, modernizācija un optimizācija, panākot siltuma zudumu un CO₂ izmešu samazinājumu.

Mērījumi: siltumenerģijas piegādes pārtraukumu skaits; siltumenerģijas zudumi siltumtrasēs, patērētā kurināmā daudzums, CO izmešu daudzuma samazinājums atmosfērā.;

10. Aglomerācijas teritorijā nodrošināt centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas darbības nepārtrauktību, sniedzot klientiem kvalitatīvus, savlaicīgus un drošus, kā arī vides prasībām atbilstošus pakalpojumus. Paplašināt pakalpojumu sniegšanas iespējas aglomerācijas teritorijā (Ķekavas un Daugmales pagastos), rekonstruējot un paplašinot tīklus.

Mērījumi: klientam piegādātā dzeramā ūdens analīzes; padeves apjoms; ūdens spiediena rādījumi; pārtraukumu skaits ūdens piegādē; vidē novadīto neattīrīto sadzīves notekūdeņu apjoms.

11. Veicināt privātmāju pieslēgumus centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām aglomerācijas Ķekava-Valdlauči apdzīvotajās vietās, kur īstenoti ES Kohēzijas fonda līdzfinansēti projekti, lai sasniegtu projekta mērķos noteiktos rezultāta rādītājus.

Mērījumi: pieslēgumu skaits privātmājām.

12. Īstenot pašvaldības un Eiropas Savienības līdzfinansētus projektus ūdenssaimniecības jomā, nodrošinot iedzīvotājiem pakalpojumu pieejamību visā aglomerācijas Ķekava-Valdlauči teritorijā.

Mērījumi: nodrošināta pakalpojumu pieejamība (%); piesaistītais ES līdzfinansējums; īstenoto projektu skaits.

13. Nodrošināt vides aizsardzības prasību nodrošināšanu avāriju gadījumos kanalizācijas notekūdeņu transportēšanā uz Rīgas pilsētas notekūdeņu attīrīšanas iekārtām.

Mērījumi: avārijas rezerves pārsūkņēšanas staciju KSS Lakstīgalu, KSS Svikuļu un KSS Valdlauču izbūve.

14. Organizēt decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu uzskaiti aglomerācijā Ķekava-Valdlauči saskaņā ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

Mērījumi: izveidota decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu uzskaitē.

Vidēja termiņa prioritātes ietver mājokļu, tehniskās infrastruktūras un publisko teritoriju sakārtošanu un attīstību. Pakārtoti prioritātēm, tiek izvirzīti veicamie uzdevumi 2019. – 2021. gadā.

7. SIA “Ķekavas nami” veicamie uzdevumi 2019. – 2021. g.

N.P.K.	PROJEKTI	Finansējuma avots	2019	2020	2021	KOPĀ 3 GADOS	STRATĒGISKAIS MĒRĶIS
1	<i>Ūdenssaimniecības pakalpojumu attīstība Ķekavā, 4.kārta</i>	Kohēzijas fonda līdzfinansējums	640 000	122 477			1; 10; 12;
		Pašvaldības ieguldījums ĶN pamatkapitālā	1 770 944				
		ĶN kredīts SEB bankā	122 477	-122477			
		KOPĀ	2 533 421	0		2 533 421	
2	Mājas siltumizt.uzlabošana Gaismas 19/ k7	Altum Grants	31 044				1; 3; 8;
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums	15 500				
		Ķekavas nami Kredīts	149 000				
		KOPĀ	195544			195 544	
3	Mājas siltumizt.uzlabošana Rīgas 36/k 2 "Zītari"	Altum Grants	50 777				1; 3; 8;
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums	15 500				
		Ķekavas nami Kredīts	93 272				
		KOPĀ	159 549			159 549	
4	Mājas siltumizt.uzlabošana Rīgas 36/k 3 "Ziedoņi"	Altum Grants	72 000	8 000			1; 3; 8;
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums		15 500			
		Ķekavas nami Kredīts	106 000				
		KOPĀ	178 000	23 500		201 500	

5	Mājas siltumizt.uzlabošana Rīgas 36/k 4 "Griezes"						1; 3; 8;
		Altum Grants		170 000	17 000		
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums			15 500		
		Ķekavas nami Kredīts		231 000			
		KOPĀ		401 000	32 500	433 500	
6	Mājas siltumizt.uzlabošana Nākotnes 8 "Atvari"						1; 3; 8;
		Altum Grants	165 000	16 000			
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums		15 500			
		Ķekavas nami Kredīts	203 00				
		KOPĀ	368 000	31 500		399 500	
7	Mājas siltumizt.uzlabošana Nākotnes 36 / 14.māja						1; 3; 8;
		Altum Grants		380 000	38 000		
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums			15 500		
		Ķekavas nami Kredīts		418 000			
		KOPĀ		798 000	53 500	851 500	
8	Mājas siltumizt.uzlabošana Gaismas 8 /17 māja						1; 3; 8;
		Altum Grants		185 000	20 000		
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums			15 500		
		Ķekavas nami Kredīts		238 000			
		KOPĀ		423 000	35 500	458 500	
9	Mājas siltumizt.uzlabošana Valdlauči 6						1; 3; 8;
		Altum Grants		390 000	43 000		
		Ķekavas novada pašvaldības līdzfinansējums			15 500		
		Ķekavas nami Kredīts		431 000			
		KOPĀ		821 000	58 500	879 500	
10	Ūdensv.no mazās Rāmavas ielas līdz Valdlauču dzīv.mājām /900m/ projektēšana						1; 10;
		Ķekavas nami ieguldījums	5 500				
		KOPĀ	5 500			5 500	
11	Transportēšanas kanalizācijas sūkņu staciju						1; 10; 13;

	nodrošināšana ar mobilu avārijas pārsūkņēšanas staciju, spiedvadām posmā Ķekava – Rīga. Autonoma ģeneratora uzstādīšana sūkņu stacijai Lakstīgalu ielā	Ķekavas nami ieguldījums					
		KOPĀ	35000				35000
12	Komunikāciju pārcelšana Valdlaučos (Sakarā ar ūdens rezervuāra likvidēšanu) Projektēšana un būvdarbi	Ķekavas nami ieguldījums	8500				1; 10;
		KOPĀ	8500				8500
13	Saules paneļu elektrostacija Odukalnā projektēšana un uzstādīšana	Ķekavas nami ieguldījums	31000				1;
		KOPĀ	31000				31000
14	Rāmavā esošā dziļurbuma						
	izpēte un atjaunošana	Ķekavas nami ieguldījums	3000	27000			1; 10;
		KOPĀ	3000	27000			30000
15	Valdlauču KM renovācija	Ķekavas nami ieguldījums		30 000	30 000		1; 9;
		KOPĀ		30 000	30 000		60000
16	Jauna dziļurbuma						
	projektēšana un ierīkošana	Ķekavas nami ieguldījums			35000		1; 10;
		KOPĀ			35000		35000
17	Ūdens patēriņa kontroles aprikojuma uzstādīšana	Ķekavas nami ieguldījums			5000		1; 10
		KOPĀ			5000		5000
		VISS KOPĀ	3 509 014	2 563 500	250 000		6 322 514

8. Kapitālsabiedrības finanšu un nefinanšu mērķi

SIA “Ķekavas nami” finansējumu pamatā veido ieņēmumi par komunālajiem pakalpojumiem un māju apsaimniekošanu, kā arī ieņēmumi par maksas pakalpojumiem un Ķekavas novada pašvaldības deleģēto darbu veikšanas.

Arī turpmāk plānotie ieņēmumi ir sekojoši:

- ieņēmumi par komunālajiem pakalpojumiem un māju apsaimniekošanu;
- ieņēmumi no maksas pakalpojumiem;
- Ķekavas novada pašvaldības deleģēto darbu veikšanas;
- sadarbības projektu rezultātā iegūtais finansējums.

Stratēģija paredz līdzekļu efektīvu un lietderīgu izmantošanu, uzņēmuma naudas apgrozījuma palielināšanos 2019. – 2021. g. ņemot vērā faktoru, ka palielināsies apkalpojamā teritorija, pakalpojumu tarifi un klientu skaits, kam tiek sniegti pakalpojumi.

Stratēģijas izvirzītie nepieciešamie taupības pasākumi:

- efektīvs budžeta līdzekļu izlietojums;
- elektroenerģijas izlietojuma kontrole;
- komunālo pakalpojumu izmaksu ekonomija;
- telefonsakaru un transporta izmaksu plānošana.

Stratēģijā definēta mērķu sasniegšanas politika:

- regulāra uzdevumu izpildes izvērtēšana;
- darbinieku kvalifikācijas celšana, izglītošana, jaunāko tehnoloģiju ieviešana;
- uzņēmuma atpazīstamības uzlabošana;
- radošs un efektīvs darbs, iesaiste vietējos vai starptautiskos projektos.

9. SIA “Ķekavas nami” finanšu ieņēmumi 2019. – 2021. g.

SIA “Ķekavas nami” finanšu ieņēmumi pa pakalpojumu veidiem 2018 .g, prognoze 2019. - 2021. g.

Nr.	Pakalpojuma veids	Summa (eiro) 2018.gadā	Prognoze 2019. - 2021.gadam
1.	Ieņēmumi no pakalpojumu Sniegšanas	4385708↑	
1.1.	Namu apsaimniekošana un telpu noma, t.sk.	768 397	↓
1.1.1	Ieņēmumi no telpu nomas	0	
1.1.2	Ieņēmumi no zemes nomas	2 835	→
1.1.3.	Ieņēmumi no īres maksas	12 527	→
1.1.4.	Ieņēmumi no apsaimniekošanas – juridiskās personas	7 181	→

1.1.5.	Ieņēmumi no apsaimniekošanas – fiziskas personas	745 854	↓
1.2.	Ūdenssaimniecība, t.sk.	1 414 919	↑
1.2.1.	Ieņēmumi no ūdens piegādes	278 496	↑
1.2.2.	Ieņēmumi no kanalizācijas	1 136 423	↑
1.3.	Centralizētā apkure un siltai ūdens, t.sk.	1 477 067	↓
1.3.1.	Ieņēmumi no siltumenerģijas – juridiskās personas	396 479	↑
1.3.2.	Ieņēmumi no siltumenerģijas – fiziskās personas	1 080 588	↓
1.4.	Pārējie ieņēmumi, t.sk.	664 001	↑
1.4.1.	Elektroenerģijas padeve	136 222	↑
1.4.2.	Sadzīves atkritumu apsaimniekošana	154 485	↑
1.4.3.	Citi ieņēmumi	17 249	↑
1.4.4.	Ieņēmumi no remonta pakalpojumiem	159 451	↑
1.4.5.	Ieņēmumi no pagasta teritorijas apsaimniekošanas	196 594	↑
2.	Maksājumi par siltinātajām ēkām (no iedzīvotājiem)	61 324	↑

10. SIA “Ķekavas nami” finanšu izdevumi 2019. – 2021. g.

SIA “Ķekavas nami” finanšu izdevumi pa pakalpojumu veidiem 2018. g., prognoze 2019. un 2021. g.

Nr.	Pakalpojuma veids	Summa (eiro) 2018.gadā	Prognoze 2019. - 2021. gadam
3.	Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	3 806204	↑
3.1.	Ražošanas personāla izmaksas	398888	↑
3.1.1.	Darba samaksa	324819	↑
3.1.2.	VSAOI	73927	↑
3.1.3.	URVIN	142	↑
3.2.	Iepirkta ūdens izmaksas	87 805	↑
3.3.	Attīrīšanai novadīto notekūdeņu izmaksas	872 879	↑
3.4.	Elektroenerģijas izmaksas	290930	↑

3.5.	Dabas gāzes iegādes izdevumi	988 003	↑
3.6.	Dzīvojamā fonda uzturēšanas izdevumi	728936	↓
3.7.	Materiālu iegādes izdevumi	103 713	↑
3.8.	Remontdarbu izmaksas	27 506	↑
3.9.	Sadzīves atkritumu savākšanas izdevumi	136 029	↑
3.10.	Transporta uzturēšanas izdevumi	71064	↑
3.11.	Aizņēmumu apkalpošanas izmaksas	4686	↑
3.12.	Ražošanas iekārtu uzturēšanas izmaksas	18 286	↑
3.13.	Dabas resursu nodoklis	10 469	↑
3.14.	Apsardzes izdevumi	5 686	↑
3.15.	Māju renovācijas izmaksas	61 324	↑
4.	Administrācijas izmaksas	311 166	↑
4.1.	Administrācijas personāla izmaksas	276973	↑
4.1.1.	Darba samaksa	225605	↑
4.1.2.	VSAOI	51312	↑
4.1.3.	URVIN	56	↑
4.2.	Biroja izdevumi	5279	↑
4.3.	Sakaru un infosistēmas uzturēšanas izdevumi	2 175	↑
4.4.	Juristu pakalpojumu izdevumi	3 997	↑
4.5.	Naudas apgrozījumam blakus izdevumi	1585	↑
4.6.	Pārvaldes un grāmatvedības pakalpojumi	9168	↑
4.7.	Transporta uzturēšanas izdevumi	5806	↑
4.8.	Apsardzes izdevumi	833	↑
4.9.	Inventārs	1850	↑
4.10.	Pārējie izdevumi (revidenta pakalpojumi, apdrošināšana, darba aizsardzība, vadības konsultācijas)	3500	↑
5.	Pārējie nodokļi	3 123	↑
5.1.	Nekustamā īpašuma nodoklis	3 123	↑
6.	PL nolietojums	185 043	↑
6.1.	Ražošanas PL nolietojums	176 607	↑
6.2.	Administrācijas pl nolietojums	8 436	↑
7.	Aizņēmuma apkalpošanas izmaksas	21 498	→
7.1.	Procentu maksājumi	21 498	→

8.	Citi		
8.1	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	27 813	↑
8.2.	Pārējie saimnieciskās darbības izmaksas	40 862	↑
9.	(1.+2. – 3. – 4. – 5. – 6 –7.+8.1. – 8.2.) PEĻŅA	45 625	↑

11. Darbības efektivitātes raksturojošie rezultatīvie rādītāji

Vidējā termiņa darbības stratēģiskā plāna realizācijas laikā sasniedzamie rezultāti:

- nodrošināta kvalitatīva, atbilstoši uzņēmuma ieņēmumiem, pašvaldības īpašumu un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopīpašuma daļas pārvaldīšana;
- nodrošināta centralizētās ūdensapgādes sistēmas darbības nepārtrauktība, sniedzot klientiem kvalitatīvus, savlaicīgus un drošus pakalpojumus;
- veikti pasākumi draudzīgas vides izveidošanai;
- lielākai sabiedrības daļai nodrošināts uzņēmuma sniegto pakalpojumu klāsts saskaņā ar apstiprinātajiem tarifiem;
- veikti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes pasākumi;
- veikti izskaidrojoši pasākumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, to kopībām, par dzīvokļu īpašnieku biedrību (DzĪB) veidošanas pamatnosacījumiem un prasībām to izveidošanā;
- uzlabota klientu apkalpošanas kvalitāte, ieviesta jauna informācijas sistēma pakalpojumu sniegšanai;
- pilnveidojot darbinieku izglītību, palielināta strādājošo amatu prasmes un profesionalitāte;
- piemērojot mūsdienīgus pārvaldības principus, kāpināta uzņēmuma konkurētspēja.

12. Sabiedrības finanšu mērķi

(Apstiprināti Ķekavas novada domes 2018.gada 13.decembra sēdē, lēmums Nr.20 (protokols Nr. 28))

Nr.	Finanšu rādītāji	Bāzes gads	Periods				Piezīmes
		2018.	2019.	2020.	2021.		
1.	Neto apgrozījums, EURO	4 385 708	4 521 050	4 610 150	4 720 100	Iekļ. Projektu izmaksas	
2.	Peļņa, EURO	45 625	31 811	40 900	51 050	Plānots uz augšu, iegulda atpakaļ attīstībai	

3.	Pelņa pirms % maksājumiem un nodokļiem (EBIT), EURO	54 225	47 511	60 200	69 970	
4.	Pelņa pirms % maksājumiem, nodokļiem, nolietojuma un amortizācijas atskaitījumiem (EBITDA), EURO	669 164	721 611	770 710	790 070	
5.	Bilances kopsumma, EURO	16 328 427	19 726 583	20 022 660	19 086 855	Iekļauts ieguldījums ŪK 4.kartai un citi att. Projekti
6.	Pašu kapitāls, EURO	5 731 923	7 259 856	7 624 492	7 838 662	Pamatlīdzekļi u.c. ieguldījumi kā budžetā paredzēts
7.	Pašu kapitāla atdeve (ROE), %	0.8	0,4	0,5	0,7	Pelņa/pašu kapitāls 2/6
8.	Aktīvu atdeve (ROA), %	0.28	0,2	0,2	0,3	Pelņa/vidējie aktīvi(no bilances)
9.	Kopējais likviditātes rādītājs	0.77	0,69	0,66	0,68	Apgrozāmie līdzekļi/īstermiņa parādsaistības
10.	Saistības pret pašu kapitālu, %	1.85	1,72	1,63	1,43	Kredītsaistības/pašu kapitāls
11.	Plānotās pamatdarbības naudas plūsmas atlikums perioda beigās, EURO	838 533	379 500	278 500	215 110	No bilances Plānots mazāk, jo intensīvāka būvniecība
12.	Ieguldījumu pamatlīdzekļos un nemateriālo ieguldījumu plāna izpilde		100	100	100	Renovācijas būvdarbu izmaksas netiek ieguldītas pamatlīdzekļos
13.	Sadalītās dividendes, EURO	2 281	1591	2045	2553	No bilances
14.	Vidējā bruto atlīdzība (neieskatot darba devēja veiktās valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas) uz vienu nodarbināto gadā, EURO	9 848	9596	9700	9800	Darba algas/ darbinieku skaitu. 95 nodarbinātie, arī plānots tāpat
15.	Neto apgrozījums uz vienu nodarbināto, EURO	46 165	47 590	48 528	49 685	Neto apgrozījums/95
16.	Valsts budžeta tieši vai netieši saņemtais un izlietotais finansējums (dotācijas, maksas par pakalpojumiem un citi finanšu līdzekļi)	2 404 587	2 760 765	1 302 477	180 000	Kohēzijas fonda un ERAF līdzfinansējums

	sadalījumā pa finansējuma piešķiruma mērķiem, EURO					
--	---	--	--	--	--	--